

Toelichting
Wijzigingsplan Molenstraat 39 Diessen

Gemeente Hilvarenbeek



Opdrachtgever: De heer J.W. (Pim) Eshuis
Molenstraat 39
5087 BM Diessen

Projectlocatie: Molenstraat 39 te Diessen

Projectnummer: 17050.003

Datum: 06 februari 2018 – gewijzigd 24-05-2018

Opgesteld door: Antoinet Voogt

Status: Ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0798.WPMolenstraat39-ON01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	16
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	18
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.3 Natuur	19
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	19
4.3.2 Wet natuurbescherming	20
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	22
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	22
4.4.2 Archeologie	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Geur (woon- en leefklimaat).....	24
4.7 Geluid (woon- en leefklimaat).....	28
4.8 Luchtkwaliteit (woon- en leefklimaat).....	28
4.9 Landschappelijke inpassing	29
4.10 Bodemkwaliteit	29
4.11 Externe veiligheid	30
4.12 Verkeer en parkeren	30
4.13 Technische infrastructuur	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1 Juridische achtergrond	32
5.2 Toelichting verbeelding	32
5.3 Toelichting regels	33
6. UITVOERBAARHEID.....	34
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1 Vooroverleg	34
6.2.2 Zienswijzen en beroep	34
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	35
8. BIJLAGEN.....	36



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de locatie Molenstraat 39 te Diessen staat de woonboerderij van de heer en mevrouw Eshuis, hierna te noemen initiatiefnemer, op een perceel van circa 4.760 m². De woning heeft een omvang van circa 1.840 m³ en het bijbehorend bijgebouw een omvang van circa 24 m². Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie Q, nummer 1350. Zie hieronder een foto van de boerderij.



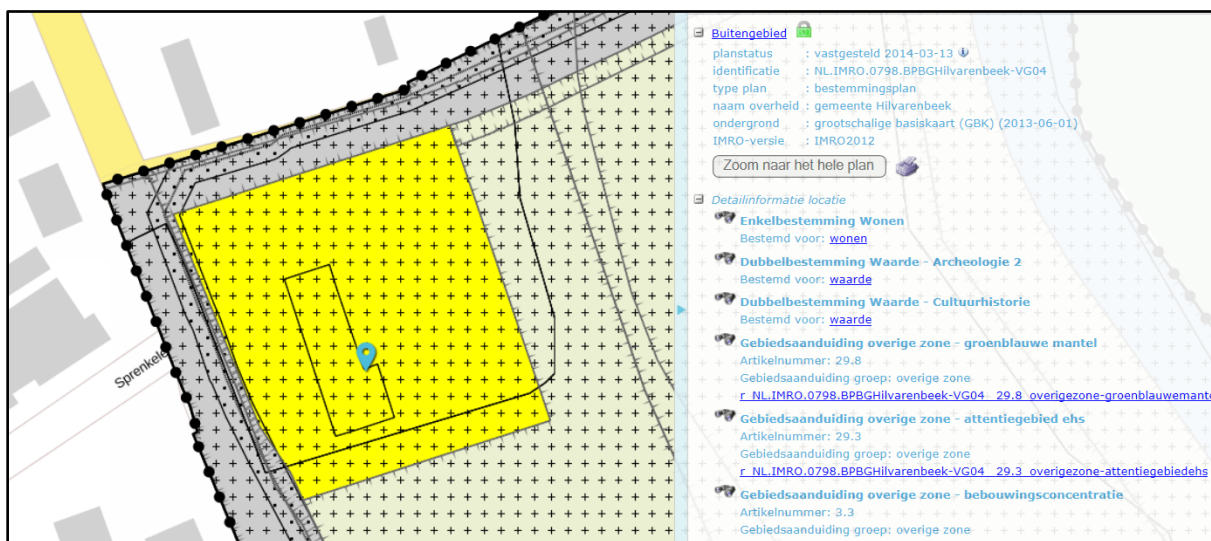
Afbeelding 1: Foto boerderij

De kinderen van initiatiefnemer zijn volwassen en het huis uit, waardoor de vraag aan de orde kwam wat ze in de toekomst met de woonboerderij gaan doen. Ook het onderhoud van de grote boerderij is hierbij van belang. Hieruit kwam de optie naar voren om de woonboerderij te splitsen zodat een van de kinderen hierin kan gaan wonen. Hiermee kunnen de kosten en werkzaamheden met betrekking tot het onderhoud ook gedeeld kunnen worden en blijft de boerderij in goede staat behouden. Bij de gemeente is hiervoor een principeverzoek ingediend waarop eind oktober 2017 een positief principebesluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek. Het doel van het wijzigingsplan is om de woonboerderijsplitsing planologisch mogelijk te maken.

1.2 Vigerend planologisch regime

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek, dat op 13 maart 2014 is vastgesteld en bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan', dat op 7 maart 2017 is vastgesteld. Hierin heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen, zie hiervoor tevens de afbeelding hieronder:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.



Afbeelding 2: Verbeelding en legenda vigerend bestemmingsplan

In artikel 16.6.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de gronden te wijzigen om woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toe te staan. In dit geval is sprake van een dergelijke situatie.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan (wijzigingsplan) te worden vastgesteld, conform artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen indien van toepassing de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



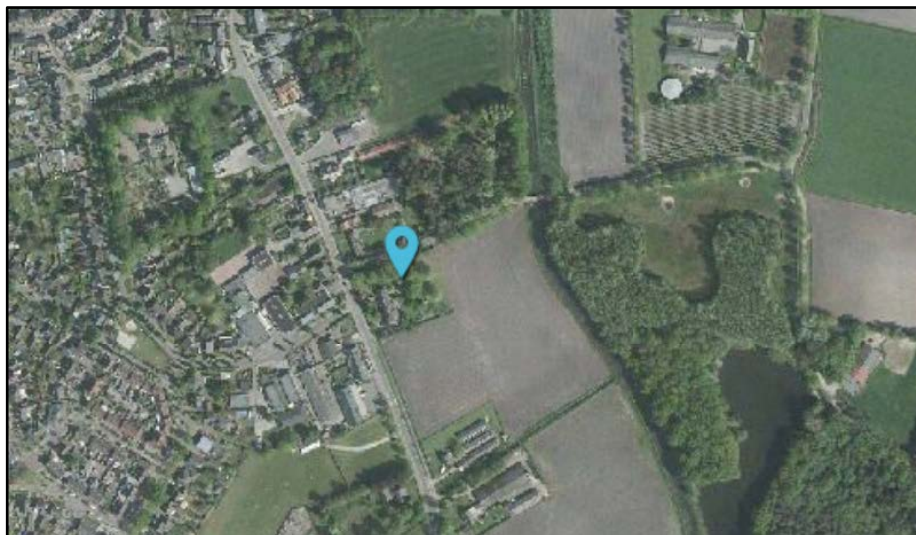
2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van de kern Diessen. Aan de overzijde van de Molenstraat is diverse bedrijvigheid gesitueerd die valt binnen de dorpskern. Ten noorden van het plangebied is woonbebouwing gelegen en ten zuiden een agrarisch verwant bedrijf. De Molenstraat betreft een doorgaande weg van Diessen naar Baarschot. Het plangebied is gelegen op de hoek met de Turkaaweg, een landweg.

Het plangebied is gelegen in Beekdal de Reusel. Aan de achterzijde van het plangebied zijn weilanden gelegen waarachter het riviertje 'de Reusel' stroomt en een bosgebied is gelegen. De planlocatie is gelegen aan de beekdalrand.

De locatie zelf is voorzien van veel groenbeplantingen, in de vorm van bomen, struiken, planten, hagen, weilanden, etc. Het perceel is bereikbaar via twee inritten, één via de Molenstraat en één via de Turkaaweg. De karakteristieke boerderij is voorzien van authentieke elementen, deels voorzien van een rieten dak en bevindt zich in een goede staat. De boerderij heeft een inhoud van circa 1.840 m³. In de tuin staat een klein bijgebouw van circa 24 m².



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Deze splitsing is noodzakelijk om behoud in de toekomst zeker te stellen. Eigenaar is voornemens om er nog lang te wonen, maar is zich ervan bewust dat onderhoud veel werk vereist en kostbaar is. Door het splitsen en verkopen van een deel van de boerderij, waarschijnlijk aan een van de kinderen, worden deze kosten en werkzaamheden gedeeld. Hiermee wordt het behoud van de boerderij bewerkstelligd. De karakteristieke uitstraling van het pand zal geborgd blijven, ook met inrichting van de tuin wordt rekening gehouden met de gebiedseigen tuininrichting, passend bij een dergelijke traditionele Brabantse langgevel boerderij.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

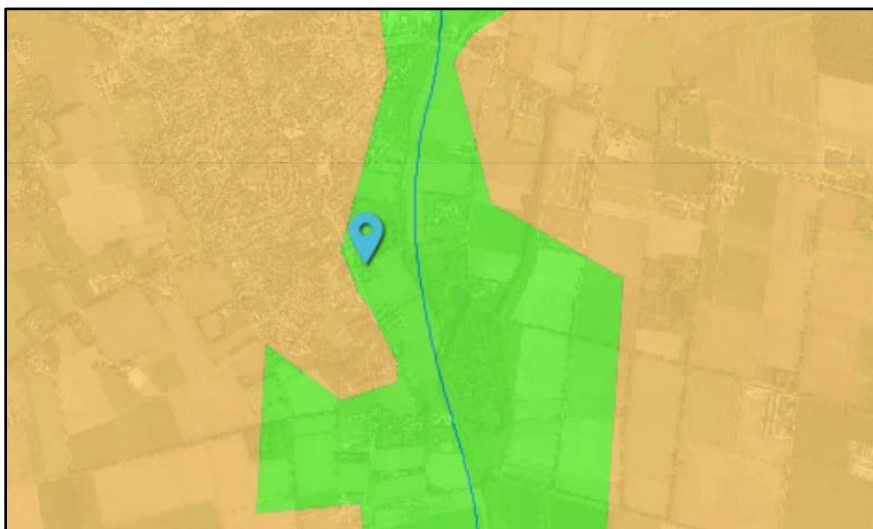
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



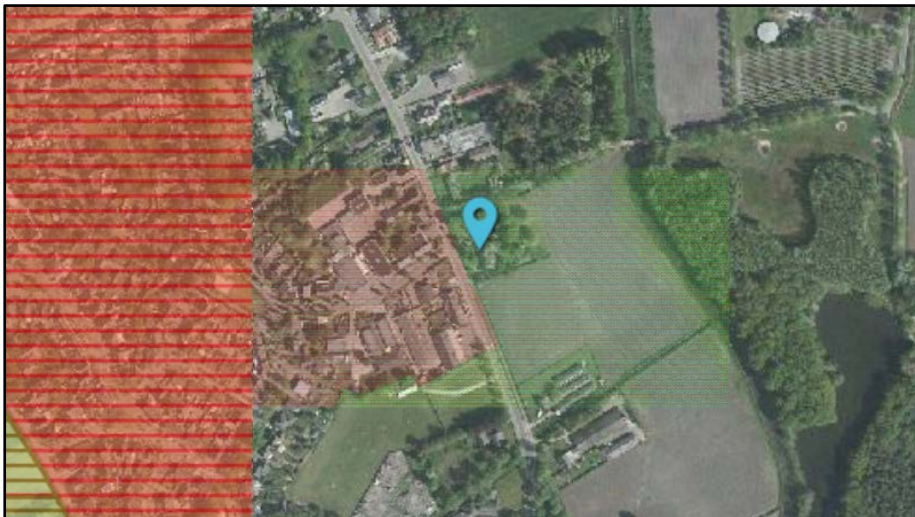
Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding Structuurvisie

Onderhavige ontwikkeling is niet van invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel omdat er slechts sprake is van een splitsing van een bestaande woonboerderij. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. Daarnaast is de woonboerderij geheel landschappelijk ingepast door veel groenvoorzieningen, passend bij een karakteristiek 'boerenerf' (siertuin met hagen, moestuin, boomgaard, etc.). Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel', zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding Verordening ruimte Noord-Brabant

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied is een aanduiding opgenomen op de themakaart natuur- en landschap. Op deze themakaarten is de locatie gelegen in Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Daarnaast is de aanduiding 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' opgenomen, deze zijn echter niet van belang bij onderhavige ontwikkeling, maar gelden enkel voor veehouderijen.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels die van toepassing zijn voor de groenblauwe mantel (artikel 6) en Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (artikel 12).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In dit geval is sprake van een bestaande woonboerderij op een bestaand bouwperceel. Om behoud van de boerderij zeker te stellen wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst. Het bouwperceel wijzigt niet. De woonboerderij zelf wordt niet vergroot. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, er is slechts een bijgebouw van 24 m² aanwezig. Daarom is er in dit geval sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst. Er zijn reeds twee inritten aanwezig, één op de Molenstraat en één op de Turkaaweg. De inrit op de Molenstraat komt uit bij het stalgedeelte van de boerderij en de inrit aan de Turkaaweg achter het woongedeelte van de boerderij. Hiermee is al sprake van een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur. Het betreft een bestaande woonboerderij die gesplitst wordt. Er is sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen.

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een bestaande boerderij wordt gesplitst. Eén 'nieuwe' woning kan niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en



provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Hilvarenbeek is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Een splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt in het beleid aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Bij een categorie 1 ontwikkeling zijn de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing en is dus geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

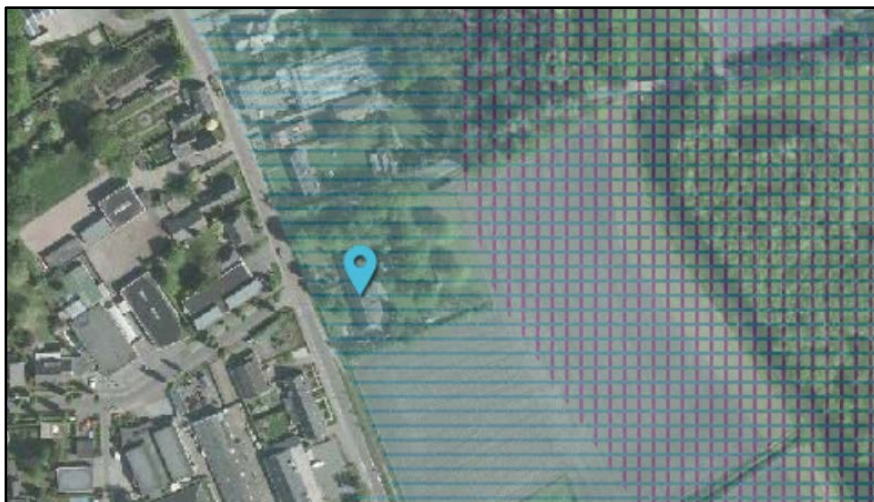
Daar komt bij dat op de locatie al bijzonder veel groenvoorzieningen aanwezig zijn zoals bomen, struiken, planen, hagen, weiland, etc. Het een en ander zoals te zien in afbeelding 1 en 3 hierboven. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In artikel 6.7, derde lid, onder b Vr zijn de regels opgenomen voor de splitsing in meerdere woonfuncties, op gronden gelegen in de groenblauwe mantel. De voorwaarde daarbij is dat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en dat de splitsing is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Zoals reeds opgemerkt betreft onderhavige woonboerderij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals ook in het bestemmingsplan is opgenomen (dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Eigenaar is voornemens om er nog lang te wonen, maar is zich ervan bewust dat onderhoud veel werk vereist en kostbaar is. Door het splitsen en verkopen van een deel van de boerderij, waarschijnlijk aan een van de kinderen, worden deze kosten en werkzaamheden gedeeld. Hiermee wordt het behoud van de boerderij bewerkstelligd. De karakteristieke uitstraling van het pand zal geborgd blijven, ook met inrichting van de tuin wordt rekening gehouden met de gebiedseigen tuininrichting, passend bij een dergelijke traditionele Brabantse langgevel boerderij. Hiermee past het initiatief binnen de gestelde voorwaarden.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (art 12 Vr)

Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is het plangebied gelegen binnen het 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant, zie afbeelding 8. In de Vr is opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen binnen een attentiegebied NNB geen regels stelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen NNB. In het bestemmingsplan moeten regels worden opgenomen over het verzetten van grond zonder vergunning op grond van de Ontgrondingenwet, het aanleggen van drainage, verlagen van grondwaterstand en aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk buiten bouwpercelen. In onderhavig geval is sprake van een de splitsing van een bestaande woonboerderij. De enige extra bouwmogelijkheid is een bijgebouw van maximaal 100 m² binnen het bestaande bouwperceel voor de extra woning die door de splitsing wordt gecreëerd. Per woning is een bijgebouw mogelijk van 100 m². In de regels behorende bij het bestemmingsplan zullen bovengenoemde regels omtrent het verzetten van grond, drainage, verlagen grondwaterstand en oppervlakteverhardingen worden opgenomen. Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten.



Afbeelding 6: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Hilvarenbeek heeft in januari 2014 de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het plangebied is gelegen in Beekdal de Reusel. Visie is het behoud en herstel van het beekdal. Met onderhavige ontwikkeling wordt niet ingegrepen in het beekdal. Slechts een bestaande woonboerderij wordt gesplitst. De bestaande erfbeplanting sluit aan bij de visie voor erfbeplanting uit de structuurvisie. In de structuurvisie is verder geen beleid opgenomen omtrent woningsplitsing. Daarmee voldoet het plan aan de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

Zie afbeelding 2.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 16.6.1). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht:

- a. *de herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;*

Het beoogde plangebied is reeds voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er is veel groenbeplanting aanwezig, in de vorm van bomen, struiken, planten, hagen, weilanden, etc. De groenbeplanting past bij de dergelijke traditionele Brabantse langgevelboerderij. Zie hiervoor afbeelding 1 en 3.

- b. *de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*

Initiatiefnemers naderen de pensioengerechtigde leeftijd en onderzoeken de mogelijkheid om de woonboerderij op te splitsen zodat het onderhoud van het pand gedeeld gedragen kan worden. Eigenaar is voornemens om er nog lang te wonen, maar is zich ervan bewust dat onderhoud veel werk vereist en kostbaar is. Door het splitsen en verkopen van een deel van de boerderij, waarschijnlijk aan een van de kinderen, worden deze kosten en werkzaamheden gedeeld. Hiermee wordt het behoud van de boerderij bewerkstelligd. De karakteristieke uitstraling van het pand zal geborgd blijven, ook de bestaande groenvoorzieningen zijn passend bij een dergelijke traditionele Brabantse langgevel boerderij.

- c. *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*

De woning wordt zo gesplitst dat beide woningen een minimale inhoud hebben van 450 m³. De karakteristieke uitstraling van het pand zal behouden blijven. Bij splitsing vinden er voornamelijk in pandige wijzigingen plaats en in ieders geval geen wijzigingen die de uiterlijke verschijningsvorm van het pand aantasten.

- d. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*

In de omgeving bevinden zich diverse bedrijven, zowel agrarisch als niet-agrarisch. Tevens betreft de Molenstraat de hoofdinfrastructuur en dorpsontsluiting van Diessen. Conform de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering behoort onderhavig plangebied derhalve tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.



Aan de westelijke en noordelijke zijde van het plangebied zijn gronden gelegen die behoren tot de kern van Diessen. Hier zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2, als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Ten opzichte van dergelijke bedrijven, gelegen in gemengd gebied wordt een richtafstand van 10 meter voorgeschreven. Aan weerszijden wordt aan deze afstand voldaan, daar de weg al meer dan 10 meter breed is. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 95 meter, is een dierenpension gevestigd waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. Het betreft hier een hondenpension. Voor een dergelijk bedrijf wordt een richtafstand van 30 meter voorgeschreven, wanneer gelegen in gemengd gebied. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan.

De meest nabij gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Turkaaweg 4, Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 en betreffen varkenshouderijen. Respectievelijk gelegen op een afstand van 240 meter, 155 meter en 184 meter. Voor een varkenshouderij, gelegen in gemengd gebied, wordt in de VNG handreiking een richtafstand van 100 meter voorgeschreven. Hier kan dus aan worden voldaan. Daarnaast is voor de Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 een bestemmingsplan in voorbereiding, waarbij de varkenshouderijen worden beëindigd, met inzet van de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarmee zullen zij dus zeker niet onevenredig worden geschaad in hun belangen.

De huidige woonboerderij heeft momenteel (geheel) een bestaande woonfunctie, en is dus reeds in zijn geheel een gevoelig object. De omliggende bedrijven zijn op een gepaste afstand gelegen. Daarom vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Zoals onder d reeds is aangedragen is onderhavig plangebied op gepaste afstand van omliggende bedrijven gelegen. Daarbij heeft de boerderij momenteel in zijn geheel een woonfunctie en betreft dan ook al geheel een geur-gevoelig object. Daarmee concluderen wij dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met betrekking tot het kunnen aantonen dat er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst, is dan ook geen noodzaak tot een nader onderzoek.

f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 16.1 omschreven waarden;

Artikel 16.1 bevat de bestemmingsomschrijving voor de voor 'Wonen' aangewezen gronden. Deze zijn mede bestemd voor bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29 van het bestemmingsplan, beogen te beschermen.

Voor de gronden ter plaatse van het plangebied zijn de algemene aanduidingsregels 'overige zone – attentiegebied ehs' en 'overige zone – groenblauwe mantel' opgenomen. Ter plaatse van de eerste aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Ter plaatse van de tweede aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt slechts de woonfunctie gesplitst. Hiermee ontstaat wel de mogelijkheid voor meer bijgebouwen, aangezien bij elke woning een bijgebouw mogelijk zal worden gemaakt. Deze zal echter op het bestaande bouwvlak mogelijk worden gemaakt, waarbij de landschappelijke inpassing blijft behouden. Derhalve zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie, het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden te verwachten.

g. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;



Met de splitsing wordt de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning niet vergroot. Het nieuwe woongedeelte komt in het bestaande stalgedeelte van de bestaande woonboerderij.

h. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;

Bij uitvoering van de ontwikkeling wenst initiatiefnemer de woning te splitsen in twee woningen.

i. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;

De woonboerderij heeft een inhoud van 1.840 m³. Beide woningen zullen na splitsing een inhoud van minimaal 450 m³ hebben. Het af te splitsen deel van de woning betreft het zuidoostelijke deel. De af te splitsen woning heeft een gevelbreedte van 13,8 meter en is 12,3 meter diep, zie onderstaande afbeelding. Met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 7 meter bedraagt de inhoud van de af te splitsen woning ruim meer dan 450 m³, namelijk circa 750 m³. In de regels van het wijzigingsplan zal in de bouwregels bepaald worden dat de inhoud van woningen minimaal 450 m³ moet bedragen.



Afbeelding 7: Tekening woningsplitsing

j. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;

Binnen het plangebied is momenteel één bijgebouw aanwezig met een omvang van circa 24 m². Er is dus geen sprake van overtollige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevol. Na splitsing zal er wellicht een bijgebouw worden opgericht bij de tweede woning. Er zal worden voldaan aan de maximale oppervlakte van 100 m² voor dit bijgebouw.

k. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;

De bouwkundige staat van het woonboerderijpand is goed, herbouw is niet noodzakelijk.

l. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vervat in de 'Woonvisie 2009' en het 'Actieplan Wonen 2013'. De stand van zaken wat betreft ontwikkelingen in woningbouw is uiteengezet in de voortgangsnotitie wonen 2015 'Kiezen én Delen' van de gemeente Hilvarenbeek. In de notitie wordt onderscheid gemaakt in harde bestemmingsplannen, plannen die als niet meer afweegbaar worden beschouwd en de afweegbare plannen tot 2030.

Het feit dat middels een binnenplanse wijziging toestemming kan worden gegeven aan het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in het buitengebied wordt afzonderlijk genoemd. Omdat het niet is aan te geven of, wanneer en hoeveel van deze mogelijkheid gebruik zal worden gemaakt is als geraamd aantal 10 opgenomen.

In het principebesluit van het college van burgemeester en wethouder is aangegeven dat de extra woontitel op grond van de woningbouwnotitie kan worden ingezet voor dit initiatief.

m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Onderhavig plangebied is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. Dit gebruik verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen. In dit geval ligt de woonboerderij aan een weg waar de snelheid gemaximaliseerd is op 30 km/h. In het kader van een onderzoek naar het woon- en leefklimaat is daarnaast een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.7.

Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijpanden.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kader stellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kader stellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In dit geval is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden. Er wordt 'slechts' een bestaande woonboerderij gesplitst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 hierna uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, doordat in onderhavige toelichting alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.



4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is geen aanduiding opgenomen voor de projectlocatie.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Zoals weergegeven is in afbeelding 6 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. De groenblauwe mantel bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden in Natuur Netwerk Brabant, de ecologische verbindingzones en de wateren met een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast ook een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik.





Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.



4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Op het schuurgedeelte van de woonboerderij ligt rietendakbedekking, hier zijn dus geen dakgoten aanwezig. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Initiatiefnemer besteedt aandacht aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Er vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Op de projectlocatie is sprake van een bestaande woonboerderij die wordt gesplitst. Na splitsing zal er wellicht een bijgebouw worden opgericht bij de tweede woning van maximaal 100 m^2 . Voor het overige is er geen toename van verharding. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten. In de beoogde situatie zal het afvalwater van huishoudelijke aard van niet één maar twee huishouden worden geloosd. Dit is echter verwaarloosbaar.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is gelegen in een attentiegebied. In de beoogde situatie is er een toename van maximaal 100 m^2 verhard oppervlak. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

In de beoogde situatie is er een toename van maximaal 100 m^2 verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is binnen een attentiegebied dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel welke in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (m^2) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De toename verhard oppervlak bestaat uit een nieuw bijgebouw met een oppervlak van maximaal 100 m^2 . De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart welke bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (Laag), $\frac{1}{2}$ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit afbeelding 7 blijkt is er voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.





Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding 'Algemene regels verhard oppervlak' gevoeligheidsfactor

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm ($600 \text{ m}^3/\text{ha}$) welke de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

$$\text{Benodigde compensatie} = 100 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 6 \text{ m}^3$$

Er zal een kleine (retentie)vijver van minimaal 6 m^3 worden aangelegd in de tuin op het moment dat er een bijgebouw wordt gerealiseerd.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening

de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. In paragraaf 3.2.2 is reeds getoetst aan de Verordening ruimte.

Het dichtstbijzijnde NNB is gelegen op circa 85 meter van de rand van het bouwperceel en circa 110 meter vanaf de achterzijde van de woning.

In onderhavig geval is sprake van splitsing van een bestaande woonboerderij. De enige extra bouwmogelijkheid is een bijgebouw van maximaal 100 m² binnen het bestaande bouwperceel. De beoogde ontwikkelingen hebben daarmee geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West welke is gelegen op een afstand van circa 120 meter (Beek de Reusel aan achterzijde).



Een splitsing van een woonboerderij zal geen negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. De enige bouwmogelijkheid is een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m². Het is niet de planning om het bijgebouw te gaan bouwen, maar in het bestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid opgenomen. De storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht zijn niet van toepassing bij een extra woonbestemming binnen bestaande woonboerderij. De beoogde splitsing van een bestaand woonhuis leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

De gehele woonboerderij, ook het schuurgedeelte, wordt momenteel al gebruikt voor woonbestemming. Gelet op de aard van het initiatief aan de Molenstraat 39 te Diessen, het splitsen van een bestaande woonboerderij, worden beschermde natuurwaarden niet verstoord.

Het is niet de planning om een bijgebouw (maximaal 100 m²) te gaan bouwen, maar in het bestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid opgenomen. Daarom dient wel bepaald te worden of zich ter plaatse van het nieuw te realiseren bijgebouw, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.



Het bijgebouw zal, als en op het moment dat het wordt gerealiseerd, gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwperceel. De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor bewoning. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van riet en dakpannen en bevindt zich in een goede staat. In de tuin is sierbeplanting aanwezig en de ruimte rond de woning is ingericht als gazon. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Diessen. Rondom het plangebied zijn veel woningen, bedrijfsgebouwen en tuinen gelegen. Ten zuiden en zuidoosten zijn intensief gebruikte landbouwgronden gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een overgangsgebied van woon- en werkgebied met veel menselijke activiteiten richting het buitengebied waar landbouwgronden intensief zijn/worden gebruikt.

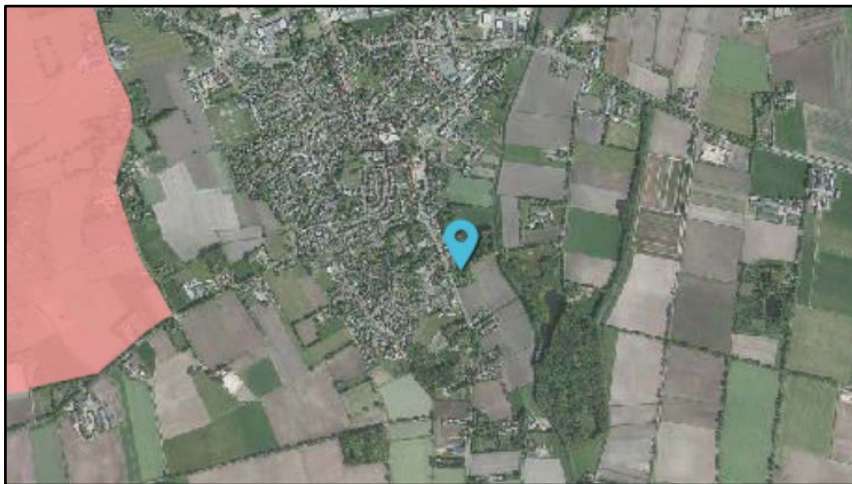
Gezien het huidige gebruik van het bouwperceel voor bewoning/tuin, de omgeving en activiteiten daar en de beperkte bouw mogelijkheden binnen het bestaande bouwperceel is de aanwezigheid en verstoring van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten. Uiteraard geldt wel een algemene zorgplicht voor de burger, ook op het moment dat een bijgebouw wordt gerealiseerd, dat schadelijke effecten moeten worden voorkomen.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

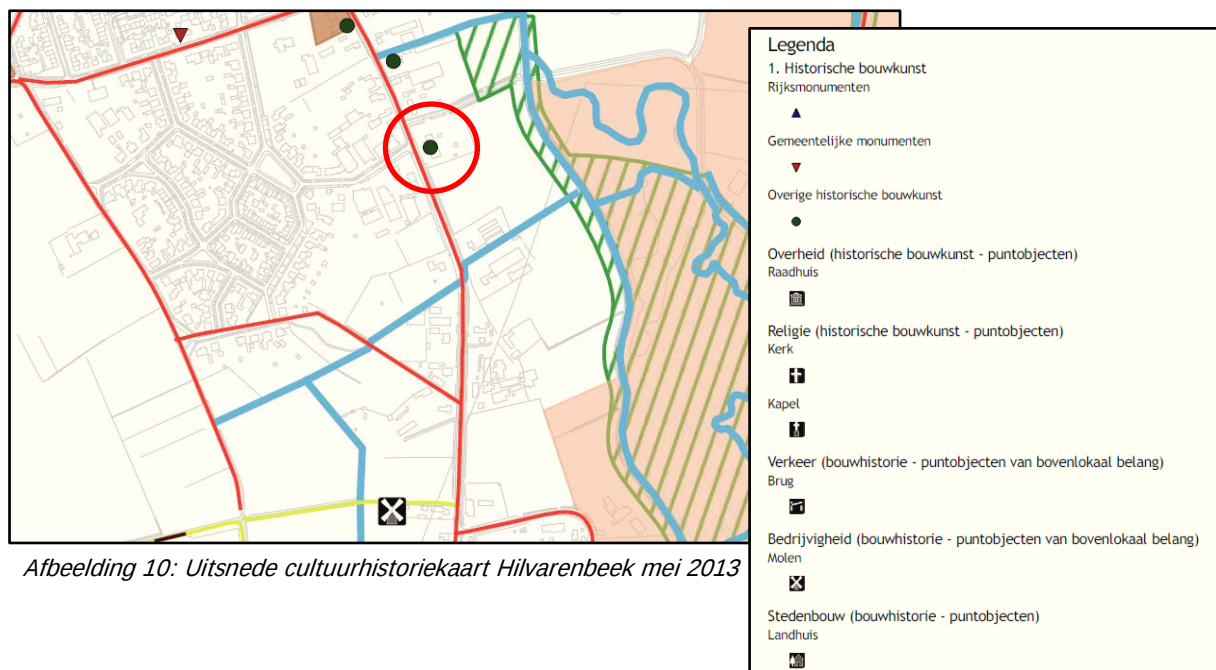
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr.

In het bestemmingsplan is voor de bestaande woonboerderij een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie opgenomen. Dit is gebaseerd op het de cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek d.d. mei 2013 en bijbehorend rapport. Daarin is de boerderij aangeduid als 'overige historische bouwkunst', zie afbeelding hieronder. De splitsing is mogelijk ter behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met aanduiding cultuurhistorie is reeds aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Afbeelding 10: Uitsnede cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek mei 2013

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars buiten natuurgebieden. Onderzoek is noodzakelijk bij bodemroerende werkzaamheden groter dan 2.500 m². In dit geval is slechts sprake van een mogelijkheid om een bijgebouw van maximaal 100 m² te realiseren binnen een bestaand bouwperceel. Initiatiefnemer is niet voornemens om dit bijgebouw te realiseren. De mogelijkheid wordt echter wel opgenomen in het plan.

Omdat het een beperkte bouwmogelijkheid betreft, die zal plaatsvinden in de directe omgeving van de bestaande woonboerderij, binnen het bestaande bouwperceel is de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk. In de regels zal wel de archeologische dubbelbestemming worden opgenomen, waardoor de regels voor nader onderzoek ongewijzigd blijven.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft

informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Conform de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering behoort onderhavig plangebied derhalve tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische- en niet-agrarische bedrijven. Daarnaast is de locatie gelegen aan de Molenstraat, de hoofdinfrastructuur en dorpsontsluiting van Diessen. Hierdoor is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Aan de westelijke en noordelijke zijde van het plangebied zijn gronden gelegen die behoren tot de kern van Diessen. Hier zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2, als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Ten opzichte van dergelijke bedrijven, gelegen in gemengd gebied wordt een richtafstand van 10 meter voorgeschreven. Aan weerszijden wordt aan deze afstand voldaan, daar de weg al meer dan 10 meter breed is. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 95 meter, is een dierenpension gevestigd waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. Het betreft hier een hondenpension. Voor een dergelijk bedrijf wordt een richtafstand van 30 meter voorgeschreven, wanneer gelegen in gemengd gebied. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan.

De meest nabij gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Turkaaweg 4, Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 en betreffen varkenshouderijen. Respectievelijk gelegen op een afstand van 240 meter, 155 meter en 184 meter. Voor een varkenshouderij, gelegen in gemengd gebied, wordt in de VNG handreiking een richtafstand van 100 meter voorgeschreven. Hier kan dus aan worden voldaan. Daarnaast is voor de Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 een bestemmingsplan in voorbereiding, waarbij de varkenshouderijen worden beëindigd, met inzet van de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarmee zullen zij dus zeker niet onevenredig worden geschaad in hun belangen.

De huidige woonboerderij heeft momenteel (geheel) een bestaande woonfunctie, en is dus reeds in zijn geheel een gevoelig object. De omliggende bedrijven zijn op een gepaste afstand gelegen. Daarom vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

4.6 Geur (woon- en leefklimaat)

Qua geur zijn met name de agrarische bedrijven (veehouderijen) in de omgeving van belang. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Turkaaweg 4, Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 en betreffen varkenshouderijen. Respectievelijk gelegen op een afstand van 240 meter, 155 meter en 184 meter. Voor een varkenshouderij wordt in de VNG handreiking een richtafstand van 200 meter voorgeschreven. Omdat in dit geval sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand met een stap verlaagd worden tot 100 m². Hier kan dus aan worden voldaan. Daarnaast is voor de Molenstraat 45 en Tongerloseweg 2 een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij de varkenshouderijen worden beëindigd, met inzet van de ruimte-voor-ruimte regeling. Omdat beide bestemmingsplannen nog niet definitief zijn vastgesteld, zijn deze theoretisch gezien nog 'actief', zij beschikken nog over een milieuvergunning voor het houden van dieren. Op basis hiervan dient een onderzoek te worden of ter plaatse van de woning een goed woon- en leef klimaat heerst. Hieronder zullen we dit nader onderzoeken.



De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor het toetsen van de omgekeerde werking worden zowel de geurbelasting van de afzonderlijke bedrijven (de geurcontouren, voorgrondbelasting) als de achtergrondbelasting (veehouderijen in omgeving) en de te verwachten geurhinder beschouwd.

Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij maakt binnen een concentratiegebied alleen onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, binnen de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 14 odour units (OUe). De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, buiten de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 3 odour units (OUe). De nieuw te bouwen woningen worden buiten de bebouwde kom gerealiseerd.

De gemeente kan afwijkende normen hanteren voor de vergunningverlening. Deze afwijkende normen moeten dan in een verordening worden vastgelegd. Daarin wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied beschreven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied. De gemeente Hilvarenbeek beschikt over een geurverordening. Derhalve is binnen het plangebied de norm 2 OUe/m³ van toepassing voor woonkernen.

Bij de berekening van de voorgrondbelasting wordt uitgegaan van de vergunde situatie van de omliggende agrarische bedrijven. In onderstaand schema staan de meest nabij gelegen agrarische bedrijven (met geuremissie) weergegeven.

Tabel 1: Overzicht agrarische bedrijven

Adres	Type agrarisch bedrijf
Molenstraat 45	Varkensbedrijf
Turkaaweg 4	Varkensbedrijf
Tongerloseweg 2	Varkensbedrijf

De geurcontour van de intensieve bedrijven moeten in beginsel worden berekend vanaf de rand van het bouwvlak. Hiermee worden de vergunde rechten van de veehouder gerespecteerd. Uitgaan van de randen van het bouwvlak is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwvlak te bouwen. Bij alle bedrijven is derhalve als uitgangspunt de rand van het bouwvlak gehanteerd. Middels het rekenprogramma V-stacks gebied, is de individuele geurbelasting van de omliggende agrarische bedrijven op de woning berekend.

In onderstaand schema staan de verschillende individuele geurbelastingen in OUe/m³ op de rekenpunten schematisch weergegeven. De gehele berekening met invoergegevens zijn weergegeven in de bijlage. Tevens is een situatietekening bijgevoegd in de bijlage waarop de rekenpunten van de woning en de omliggende meegenomen bedrijven zijn weergegeven.



Tabel 2: Overzicht rekenresultaten, V-stacks Gebied

Punt op woning	Geurnorm	Resultaat Molenstraat 45	Resultaat Turkaaweg 4	Resultaat Togerloseweg 2
1	2	1,365	0,799	1,992
2	2	1,287	0,753	1,945
3	2	1,237	0,768	1,731
4	2	1,300	0,819	1,788
5	2	1,316	0,853	1,577
6	2	1,188	0,831	1,509

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de woning qua voorgrondbelasting op geen enkel punt overbelast is. Hiermee is aangetoond dat de voorgrondbelasting onder de gemeentelijke geurnorm van 2 OUE/m³ blijft.

Cumulatieve geurbelasting omliggende veehouderijbedrijven (achtergrondbelasting)

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen (binnen een straal van 2 kilometer) op de projectlocatie wordt berekend middels het rekenprogramma V-stacks Gebied. Voor de achtergrondberekening zijn de bestandgegevens van Web-BVB gebruikt, welke gegenereerd zijn op 12-04-2018. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn enkel bedrijven gelegen binnen de gemeente Hilvarenbeek. De berekening is dan ook alleen uitgevoerd met agrarische bedrijven die zijn gelegen binnen de gemeente Hilvarenbeek. Op basis van deze gegevens is de achtergrondbelasting op de projectlocatie in kaart gebracht. De invoergegevens voor de locatie zijn in de bijlage toegevoegd.

In de onderstaande tabel is het resultaat van de achtergrondbelasting weergegeven.

Tabel 3: Resultaat achtergrondbelasting

Punt op woning	Achtergrondbelasting
1	5,643
2	5,630
3	5,293
4	5,232
5	4,868
6	4,852

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de achtergrondbelasting het hoogst bedraagt op punt 1 van de woning. Op dit punt blijkt er sprake te zijn van een achtergrondbelasting van 5,643 OUE/m³.

Geurhinder

De te verwachten geurhinder bij omgekeerde werking wordt bepaald voor de bestaande situatie. De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en voorgrondbelasting van het gebied. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de grootste geurbelasting bij het geurgevoelig object veroorzaakt.

In de onderstaande tabel zijn de achtergrondbelasting en voorgrondbelasting van de meest invloedrijke veehouderij in de omgeving weergegeven. Zoals in tabel 2 te zien is blijkt dat het bedrijf gelegen aan de Togerloseweg 2 het meest invloedrijke bedrijf. Zoals hierboven al vermeld is voor dit bedrijf reeds een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd waarbij deze veehouderij zal worden beëindigd.



Tabel 4: overzicht percentage geurgehinderden

Rekenpunt	Achtergrondbelasting	Voorgroondbelasting	Meest bepalende belasting	Percentage geurgehinderde
1	5,643	1,992	5,643	8%
2	5,630	1,945	5,630	8%
3	5,293	1,731	5,293	8%
4	5,232	1,788	5,232	8%
5	4,868	1,577	4,868	7%
6	4,852	1,509	4,852	7%

Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgroondbelasting maatgevend is indien deze tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Uit tabel 4 blijkt dat de achtergrondbelasting op alle rekenpunten de meest bepalende belasting is omdat deze meer dan twee keer zo groot is als de voorgroondbelasting.

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderde berekend. Ter plaatse van de rekenpunt 1 t/m 4 is het percentage geurgehinderde het hoogst (8%).

Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Geconcludeerd kan worden dat de huidige geurbelasting rondom het plangebied binnen een milieukwaliteit valt welke aangemerkt kan worden als 'Goed'. Daarnaast zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant normen vastgelegd voor de achtergrondconcentratie van 12% cumulatieve geurhinder in de bebouwde kom en 20% in het buitengebied. Hieraan wordt voldaan.

Hiermee is aangetoond dat ter plaatse van de woning een 'Goed' woon- en leefklimaat heerst voor wat betreft het aspect geur. Ten aanzien van geur zijn derhalve geen bezwaren voor de woningsplitsing.



4.7 Geluid (woon- en leefklimaat)

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen. In dit geval ligt de woonboerderij aan een weg waar de snelheid gemaximaliseerd is op 30 km/h.

Ik het kader van een onderzoek woon- en leefklimaat is het echter wel van belang om de akoestische situatie nader te onderzoeken. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in de bijlage.

In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat aan de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeerlawaaï ter plaatse van de westgevel van de boerderij op de 1^e verdieping als gevolg van de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de Molenstraat, Turkaaweg en Sprenkeleind niet wordt voldaan. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, omdat de wegen niet zoneplichtig zijn (want 30 km/h wegen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat qua geluid aanvaardbaar is. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hoger-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimale vereiste van 20 dB voldoet, waardoor de geluidbelasting maximaal 53 dB mag zijn. Enkel op de westgevel van de woning is de gecumuleerde geluidbelasting groter dan 53 dB.

In dit geval is echter sprake van geïsoleerde boerderij. De gevels zijn geïsoleerd en met houten rabatdelen bekleed. De dakbedekking bestaat uit riet, wat ook zorgt voor een goede isolatie. Op de eerste verdieping aan de westzijde worden geen dakramen in het dakvlak gemaakt en worden geen verblijfsruimtes gerealiseerd. De ramen (stalramen) in de woning zullen worden voorzien van dubbel glas. Daarnaast wordt normaliter een correctie toegepast ex. Artikel 110 g Wgh, die in dit geval bij een 30 km/h zone niet van toepassing is. Deze correcties zijn ingevoerd omdat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst redelijkerwijs lager zal liggen. Voor 30 km/h zones zijn deze niet ingesteld omdat daar voorheen vaak sprake was van een 'woonerf' met een lage verkeersintensiteit. Momenteel zijn veel wegen in de bebouwde kom echter 30 km/h zone, terwijl de verkeersintensiteit daar niet altijd laag is. Een correctie zou in dit geval ook op zijn plaats zijn, maar is juridisch niet geregeld. Daar komt bij dat de woonboerderij momenteel in zijn geheel al een woonfunctie heeft, en dus al een gevoelig object betreft, dit wijzigt niet. Dit alles overzien kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

4.8 Luchtkwaliteit (woon- en leefklimaat)

In het kader van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht.



Het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling is in dit geval verwaarloosbaar. Onderhavig plan maakt een splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen mogelijk. Dit is een ontwikkeling van een dermate kleine schaal.

Daarnaast is het van belang dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt <18 µg/m³ (PM10) en 10-12 µg/m³ (PM2,5) zo blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM10 en PM 2,5.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 15-20 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO₂ concentratie.

Daarbij komt dat er geen wijziging in de situatie plaatsvindt ten opzichte van de luchtkwaliteit. Het huidige gebruik van het gehele pand aan de Molenstraat 39 als burgerwoning, is een gevoelige functie in de zin van de luchtkwaliteit, door splitsing in twee wooneenheden blijft de gehele woonboerderij een gevoelige functie. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

Binnen de gemeente Hilvarenbeek is in het kader van landschappelijke inpassing het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn, en dus geen landschappelijke inpassing is vereist.

In dit geval is de locatie echter wel landschappelijk ingepast. Er zijn al bijzonder veel groenvoorzieningen aanwezig op de locatie zoals bomen, struiken, planen, hagen, weiland, etc. Het een en ander zoals te zien in afbeelding 1 en 3. Zie tevens het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in de bijlage. Deze bestaande beplanting zal gehandhaafd blijven. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het beleid omtrent landschappelijke inpassing van de gemeente Hilvarenbeek en is tevens in overeenstemming met (artikel 3.2 van) de Verordening ruimte, zoals reeds gemotiveerd in paragraaf 3.2.2.

4.10 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Onderhavig plangebied is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. Dit gebruik verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en



toekomstige gebruikers van de bodem. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

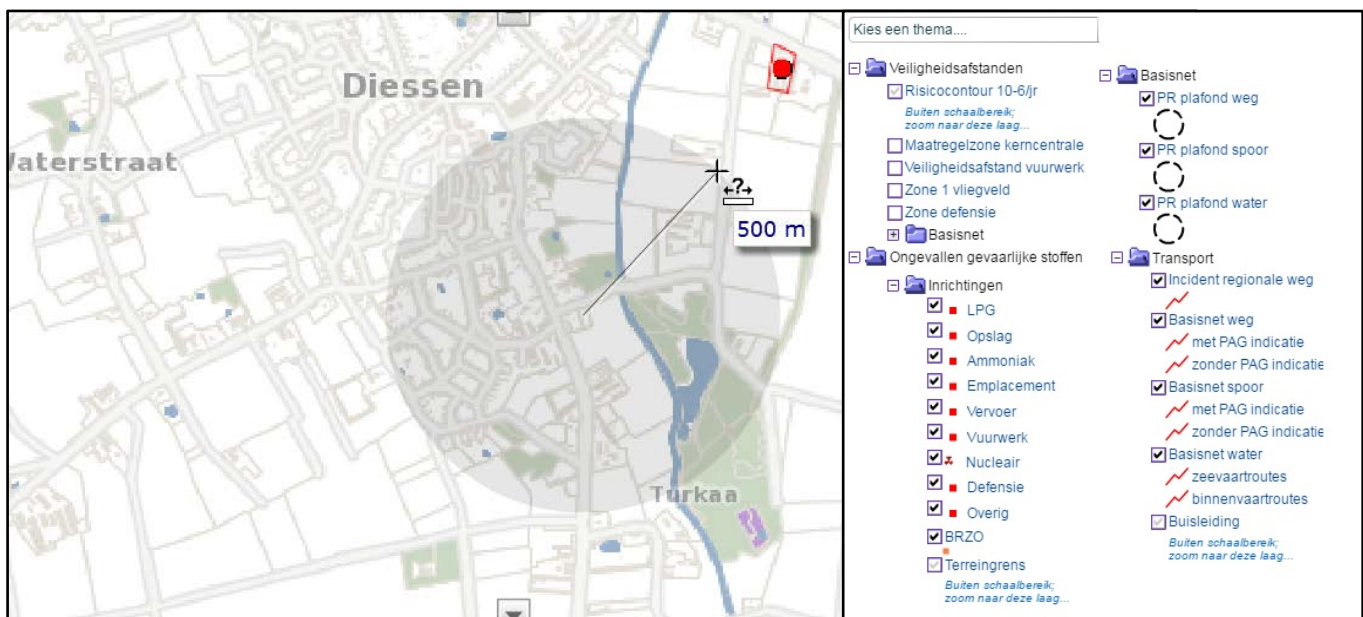
Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen splitsing van een woonboerderij op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart, zie afbeelding 10, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij (binnen 500 meter van) de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Bovendien verandert de situatie niet. In de huidige situatie waarin de huidige woonboerderij in zijn geheel wordt bewoond, moet tevens rekening worden gehouden met externe veiligheid.



Afbeelding 11: Uitsnede verbeelding risicokaart

4.12 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat door de ontwikkeling geen overlast ontstaat qua verkeer- en parkeren in de omgeving. In dit geval wordt er geen nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst. Er zijn reeds twee inritten aanwezig, één op de Molenstraat en één op de Turkaaweg. De inrit op de Molenstraat komt uit bij het stalgedeelte van de boerderij en de inrit aan de Turkaaweg achter het woongedeelte van de boerderij. De uitrit aan de Turkaaweg is momenteel onverhard. Voor het verharden van de uitrit op gemeenteground zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiermee is al sprake van een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Er is sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen. Conform de CROW publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt een parkeernorm bij een woning in het buitengebied van minimaal 2 parkeerplaatsen. Er is op het bouwperceel (circa 4.760 m²) voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen voor twee burgerwoningen, er zullen meer dan 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 10). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de; volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming Wonen
- Maatvoering maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Bouwaanduiding aaneengebouwd;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Riool';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De enige wijziging op de verbeelding is dan ook dat er ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan in plaats van één woning en dat dit een woning is conform de bouwwijze 'aaneengebouwde woning'.



5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

De enige wijziging in de regels is dat ter plaatse van de aanduiding twee wooneenheden, twee woningen het maximum aantal wooneenheden is. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' het hoofdgebouw moet worden gebouwd overeenkomstig de bouwwijze: aaneen gebouwde woningen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Molenstraat 39 te Diessen betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten worden verhaald via de legesverordening. Verder wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan).

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben **PM.**

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen splitsing van de bestaande woonboerderij aan de Molenstraat 39 te Diessen.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is de splitsing toch mogelijk (artikel 3.6 Wro). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving en dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.



8. Bijlagen

- Invoergegevens voorgrondbelasting;
- Situatietekening geur;
- Bronbestand achtergrondbelasting;
- Vergunde rechten omliggende bedrijven;
- Geurcontourenkaart;
- Landschappelijk inpassingsplan;
- Akoestisch onderzoek.





www.ontwerp-planologie.nl